

Utlåtande 2013: RV (Dnr 329-1257/2012)

Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V) om ”Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V) föreslår i en motion (2012:43) om bostadsbolagens krav för att godkänna hyresgäster att staden omedelbart tillsätter en utredning som tar fram förslag till förändringar i godkännandekraven för bostadsbolagen med syfte att anpassa kraven till existerande arbetsmarknad och dagens livsformer för Stockholms invånare, med individuella hänsyn.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret anser att stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Utgångspunkten är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst samt att

varje ärende ska prövas individuellt där de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende kan beaktas. Stadsledningskontoret anser vidare att det är positivt att det finns ett så kallat tillämpningsråd där reglerna följs upp och utvärderas.

Stockholms Stadshus AB delar bolagens uppfattning om att de nuvarande kraven som stadens bostadsbolag har för att godkänna en ny hyresgäst är rimliga. Bostadsbolagen har också en regelbunden dialog med Stockholms Stads Bostadsförmedling genom ett tillämpningsråd där förmedlingsregler och krav följs upp. Koncernledningen påpekar att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande för de målgrupper staden har ett särskilt ansvar för.

Mina synpunkter

Stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Utgångspunkten för reglerna är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst samt att varje ärende ska prövas individuellt där de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende kan beaktas.

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå vilket innebär att den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. För ålderspensionärer accepteras två gånger årshyran. För ungdomslägenheter gäller en gång årshyran med kompletterande borgen.

Stadens bolag bidrar kontinuerligt med en stor andel av de drygt 300 försöks- och träningslägenheter, som Bostadsförmedlingen i Stockholm AB årligen förmedlar. Bolagen bidrar också med lägenheter för personer, som på grund av starka sociala skäl beviljas förtur för förmedling av en ny bostad genom Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Jag anser att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande.

Stadens bostadsbolag har även en löpande dialog med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB genom ett tillämpningsråd, där förmedlingsregler och krav följs upp och utvärderas. Visar det sig att någon del av regelverket inte är ändamålsenligt kan det naturligtvis bli aktuellt med ändringar.

Av stadsledningskontorets remissvar framgår också att de skäl som motiönärerna anger som grund för att neka en hyresgäst förstahandskontrakt inte går att återfinna i de regler som beslutats gemensamt av stadens bostadsbolag och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtanden.

Bilaga

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Liv och Ann Marie Engel (V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Roger Mogert och (båda S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla motionen
2. Att utöver detta anföras

Vi delar den problembild motionären framför i motionen och ser behovet av att utreda hur vi kan förbättra och anpassa krav på hyresgäster för att bättre spegla människors verklighet. Att underlätta byten av lägenheter skapar också en större rörlighet på bostadsmarknaden vilket är önskvärt.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att tillstyrka motionen
2. Att vidare anföras följande;

Miljöpartiet tycker att motionen är mycket intressant och delar Vänsterpartiets uppfattning om att stadens bostadsbolag behöver se över det regelverk som ställs i godkännandekraven för en bostad. Det skulle vara intressant att utreda hur dagens förändrade arbetsmarknad och levnadssätt förhåller sig till bostadsbolagens nuvarande godkännandekrav.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V) om ”Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V) föreslår i en motion (2012:43) om bostadsbolagens krav för att godkänna hyresgäster att staden omedelbart tillsätter en utredning som tar fram förslag till förändringar i godkännandekraven för bostadsbolagen med syfte att anpassa kraven till existerande arbetsmarknad och dagens livsformer för Stockholms invånare, med individuella hänsyn.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster.

Av reglerna framgår att utgångspunkten är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst samt att varje ärende skall prövas individuellt där de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende kan beaktas.

Vidare framgår att för godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå vilket innebär att den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. För ålderspensionärer accepteras två gånger årshyran. För ungdomslägenheter gäller en gång årshyran med kompletterande borgen. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande, i undantagsfall, godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman tecknas. Om den sökande tidigare innehaft förstahandskontrakt krävs goda boendereferenser och om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Medsökande är den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal tecknas med huvudsökande men den gemensamma inkomsten kan läggas till grund för godkännande.

Stadsledningskontorets uppfattar att de skäl som motionären anger som grund för att neka en hyresgäst förstahandskontrakt, krav på fast inkomst samt att en sambos

inkomst inte kan räknas med om samboförhållandet varat kortare tid än tre år, inte går att återfinna i de regler som beslutats gemensamt av stadens bostadsbolag och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Vidare konstaterar stadsledningskontoret att bostadsbolagen anger att hyresgäster inte nekas förstahandskontrakt i försöks- och träningslägenheter på grund av för låg inkomst. Utgångspunkten när en person flyttar in i en försöks- och träningslägenhet är att denna ska erhålla ett förstahandskontrakt.

Stadsledningskontoret anser vidare att det är positivt att det finns ett så kallat tillämpningsråd, vilket lyfts fram i bostadsbolagens remissvar, där reglerna följs upp och utvärderas. Ett sådant råd bidrar, rätt utformat, till en transparens i bedömningsprocessen vilket ökar förutsättningarna till en rättssäker och likvärdig bedömning eftersom varje ärende ska prövas individuellt, och att det vid prövningen ska beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2012:43) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 28 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att de nuvarande kraven stadens bostadsbolag har för att godkänna en ny hyresgäst är rimliga. De bygger på hyreslagens bestämmelser och bolagen är sinsemellan överens om sina krav. Bostadsbolagen har också en regelbunden dialog med Stockholms Stads Bostadsförmedling genom ett tillämpningsråd där förmedlingsregler och krav följs upp.

Därutöver bör poängteras att stadens bolag bidrar kontinuerligt med en stor andel av de drygt 300 försöks- och träningslägenheter, som Bostadsförmedlingen årligen förmedlar.

Bolagen bidrar också med lägenheter för personer, som på grund av starka sociala skäl beviljas förtur för förmedling av en ny bostad genom Bostadsförmedlingen.

Svenska Bostäder medverkar därutöver i Bostad Först, ett partnerskapsprojekt mellan socialtjänsten i Stockholms stad, Stockholms Stadsmission, Svenska Bostäder och Lunds universitet, enligt amerikansk modell. Projektets syfte är skapa en boendelösning för hemlösa personer, som innebär att de erbjuds permanent boende i egen lägenhet som ett första steg. Projektet påbörjades i februari 2010 och pågår till sommaren 2013. Från staden ingår Enheten för Hemlösa samt stadsdelsförvaltningarna Hässelby-Vällingby, Spånga-Tensta, Skärholmen och Skarpnäck.

Idag är det möjligt för två personer, t.ex. ungdomar att gemensamt hyra en större lägenhet där en eller två ungdomar är kontraktsinnehavare. De är då solidariskt ansva-

riga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktsinnehavare att ha inneboende. Att inrätta lägenheter där modellen innebär att dela upp en lägenhet i flera hyreskontrakt är inte möjligt med nuvarande hyreslagstiftning.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolags krav är rimliga utifrån gällande lagstiftning, samt att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande för de målgrupper staden har ett särskilt ansvar för. Avslutningsvis avstyrker koncernledningen motionärens förslag att tillsätta en utredning för att ta fram förslag om nya godkännanderegler.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2012:43

2012:43

Motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Dnr 329-1257/2012

En sann historia från dagens Stockholm:

En kvinna med sambo och liten son försöker byta en etta till större lägenhet och hittar en äldre kvinna som gärna vill byta sin till mindre i hus med hiss. Familjen blir dock inte godkänd som hyresgäst av Svenska bostäder, trots ordnad ekonomi och inga betalningsanmärkningar. Kvinnan har just avslutat högskolestudier och har ännu ingen fast inkomst men det har mannen, barnens far. Han räknas dock inte som hyresgäst eftersom de bara varit sambos i två år – regeln säger tre. Trots erbjudanden om god borgen och deposition av en årshyra i förväg, får de nej till detta byte av Svenska Bostäder.

Denna historia kan upprepas i oändliga varianter bland dagens stockholmare.

Vi anser att det är dags att våra bostadsbolag och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ser över vilka krav som ställs på hyresgästerna och anpassar dessa till nutiden. Naturligtvis måste bostadsbolagen ha rimliga garantier för att hyran kan betalas. Men det är inte rimligt att man avvisar hyresgäster efter många år i bostadskön för att de inte har fast inkomst, om man i övrigt har goda inkomster. Regeln om längden på samboförhållandet är också otidsenlig.

Det är inte heller rimligt att personer i försökslägenheter som skött sitt boende inte får ett förstahandskontrakt på grund av låga inkomster. Arbetsmarknaden idag ser inte ut som förr. Den består till stor del av projektarbeten, korttidsanställningar, bemanningsföretag, egna företagare osv.

Bostadsbolagen, både de kommunala och de privata, formulerar sina egna krav som Bostadsförmedlingen i Stockholm AB måste tillämpa. Medan de

privata värdarna kräver en månadsinkomst som är fyra gånger så stor som månadshyran, kräver de kommunala bolagen tre. Detta kan dock vara svårt att uppvisa om man inte har en fast anställning.

Det allmännyttiga ändamålet med våra bostadsbolag innebär att man ska ge möjlighet till så många som möjligt att få en egen god bostad och därmed borde regelverk i högre grad ta hänsyn de individuella förutsättningarna.

Vi föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att

1. staden omedelbart tillsätter en utredning som tar fram förslag till förändringar i godkännandekraven för bostadsbolagen
2. dessa förändringar ska syfta till att kraven anpassas till existerande arbetsmarknad och dagens livsformer för Stockholms invånare, med individuella hänsyn
3. stadens bostadsbolag i sina godkännandekrav ska leva upp till målsättningen om socialt ansvarstagande i den nya lagen om allmännyttan.

Stockholm den 3 september 2012

Ann-Margarethe Livh

Ann Mari Engel